

Vorbemerkung:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1237, ber. I 1969, Seite 11).

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BBauG und § 111 Abs. 1 LBO wie folgt ergänzt:

1.) Art der baulichen Nutzung:

Reines Wohngebiet

Zugelassen sind nur Wohngebäude. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und untergeordnete Gebäude i.S. des § 73 LBO dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen nicht errichtet werden.

2.) Bauweise:

Offene Bauweise

h) Maß der baulichen Nutzung:

Es gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Grundflächen- und Geschößflächenzahlen.

Für die Wohngebäude zwischen den Straßen "Im Holderbusch" und Ulmenweg (ausgenommen Flurstück Nr. "Im Holderbusch 2") werden 2 Geschosse zwingend festgesetzt. Für die übrigen Gebäude wird ein Geschoss festgesetzt. Soweit es die Geländeverhältnisse gestatten, sind talseitig 2 Geschosse zugelassen. In diesem Fall muß jedoch die Entwurfsplanung des Architekten mit der Stadtplanungsabteilung des Hochbauamtes frühzeitig abgesprochen werden.

4.) Gebäudehöhen:

Die Gebäudehöhe, gemessen vom fertigen Außengelände bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachfläche, darf als Höchstmaß betragen:

- a) 3,50 m bei eingeschossiger Bebauung
- b) 6,50 m bei zweigeschossiger Bebauung
- c) 7,50 m bei zweigeschossiger Bebauung für die Wohngebäude mit Satteldach.

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf bei ebenem oder annähernd ebenem Gelände höchstens 0,50 m, für die Wohngebäude mit Satteldach höchstens 1,10 m über dem fertigen Außengelände liegen.

Kniestöcke werden nur bei zweigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern gestattet und dürfen die max. Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

5.) Die Garagen des gesamten Baugebietes müssen in Form und Farbe den Hauptgebäuden entsprechen. Sammelgaragen sind in einheitlicher Art zu errichten.

- Garagentiefe : 5,00 m - 6,00 m
- Garagenhöhe : max. 2,50 m
- Dachform : Flachdach oder flachgeneigtes Dach bis höchstens 10°.

Kellergaragen sind nicht zugelassen.

Die Unterbringung der Mülltonnen muß baulich und in Hinsicht auf die Sauberkeit der Umgebung einwandfrei gelöst werden.

6.) Dachausbildung und Dachaufbauten:

- a) Für die zweigeschossigen Gebäude südlich des bestehenden Straßenteils "Im Holderbusch" sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° - 30° und einer Dachdeckung mit engobierten braunen Dachziegeln vorgeschrieben. Die Verwendung glasierter oder bunter Ziegel, Zementziegel, Blech- oder Dachpappe ist unzulässig.

Die Traufgesimse sollen einheitlich erstellt werden.

Der Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnungen ist nicht gestattet. Der Einbau von zusätzlichen Wohnräumen an den Giebelseiten kann gestattet werden, sofern die bauordnungsrechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Dachüberstand an der Traufe: max. 0,60 m

" am Ortgang : max. 0,30 m.

- b) Alle übrigen Wohngebäude sind mit Flachdächern, Walmdächern bis zu 12° oder flachgeneigten Pultdächern auszuführen.

Dachaufbauten sind im gesamten Baugebiet nicht zugelassen.

7.) Außengestaltung der Gebäude:

Das Äußere der Baukörper muß in Farbe und Baustoff aufeinander harmonisch abgestimmt werden.

8.) Gestaltung der nicht überbauten Flächen:

- X Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sollen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Die Bepflanzung ist so anzulegen, daß die Verkehrssicherheit besonders an Straßeneinmündungen nicht behindert wird. Im Bereich des erforderlichen Sichtwinkels dürfen keine sichtbehindernden Sträucher oder Bäume angepflanzt werden.

9.) Einfriedigungen und Grenzzäune:

Die Einfriedigungen der Vorgärten gegen Straßen bis zum Schnitt der vorderen Bauflucht mit den Grundstücksgrenzen und die seitlichen Abgrenzungen der Grundstücke von der Straße bis zu den Garagen sind nur mit Rasenbordsteinen evtl. mit Heckenhinterpflanzung auszuführen.

Die weitere seitliche und hintere Abgrenzung gegen Straßen und Wege kann durch 0,50 m hohe Sichtbetonmauern erfolgen; Hinterpflanzung ist gestattet. Eine Erhöhung der Mauern durch aufgesetzte Zäune jeglicher Art ist nicht zugelassen.

Die seitlichen Abgrenzungen von den Garagen südostwärts können als Mauern max. 1,80 m hoch, nur bis auf Haustiefe zugelassen werden, unter Berücksichtigung des Nachbarrechts.

Die Einfriedigungen gegen die übrigen Nachbargrenzen, im Anschluß an die 1,80 m hohen Mauern können durch Bepflanzung oder einem einfachen bis zu 1,00 m hohen eingepflanzten Knüpfgitterzaun erfolgen.

10.) Aufhebung bestehender Bauleitplanungen:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bestehenden Bauleitplanungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes außer Kraft; dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan "Rinelen-Ost" (D II 13/67); genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern vom 8.8.1967 Nr. I 32/3005.2 - Nr. 1397/67.